

TJK

Renda Imobiliária  
Fundo de Investimento  
Imobiliário

TJKB11

relatório gerencial fevereiro/2024



# TJK Renda Imobiliária

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 15 de fevereiro de 2024\*

Código de negociação B3:  
TJKB11

Administrador:  
BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:  
BR-Capital DTVM S.A.

Gestão:  
Unitas consultoria

Taxa de administração/gestão:  
0,45% a.a. sobre o patrimônio líquido  
(mínimo R\$ 30.000 mensais  
corrigidos pelo IGP-M)

\*PL e aplicações financeiras: posição  
de 29/02/24

## Foco de atuação: Healthcare

O TJK Renda Imobiliária FII (TJKB11) é um fundo de investimento imobiliário focado na aquisição e geração de renda a partir da locação de centros de diagnóstico e ativos relacionados à área de healthcare em regiões consolidadas de São Paulo, contendo atualmente 6 unidades, localizadas nas regiões: Jardins, Morumbi, Santo Amaro, Tatuapé e Vila Mariana.

Patrimônio líquido:  
R\$ 204.767.303,70

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 270,51

Valor de mercado da cota:  
R\$ 270,62

Rendimento da cota no mês:  
R\$ 2,33

ABL:  
24.952 m<sup>2</sup>  
6 ativos

Aplicações financeiras:  
R\$ 67.785,82

# Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 27 de fevereiro, R\$ 2,33 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas entre os dias 16 de janeiro e 15 de fevereiro. O valor da distribuição por cota foi R\$ 0,51 inferior, comparativamente ao mês anterior. Tal redução ocorreu em decorrência de variação na receita de locação associada à elevação das despesas no período.

A receita de locação apresentou variação negativa de 7,71% em relação ao mês anterior, tendo em vista que: (i) em janeiro houve uma elevação pontual da receita de locação, devido à data de compensação do pagamento de um dos contratos; e (ii) a partir de fevereiro, a receita de locação passou a refletir as novas condições contratuais renegociadas em dez/23.

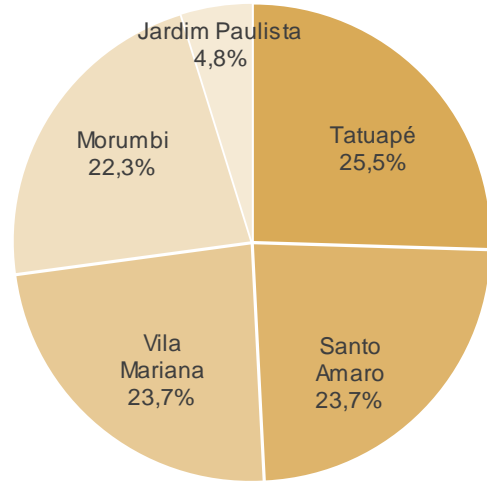
A renegociação dos contratos contemplou uma locação atípica pelo período 120 meses, com vigência até dez/2033; o investimento na revitalização dos ativos; a revisão do valor de locação, que no computo total teve uma redução de aproximadamente 3%, e que voltará a crescer à medida que ocorrerem os investimentos na revitalização dos ativos. Com a implantação das obras de revitalização, o aluguel será acrescido em R\$ 300 mil, na somatória dos seis ativos.

As despesas operacionais aumentaram aproximadamente R\$ 34 mil em relação ao mês de janeiro, pela incorrência de despesas pontuais com laudo de avaliação dos ativos e serviços de terceiros.

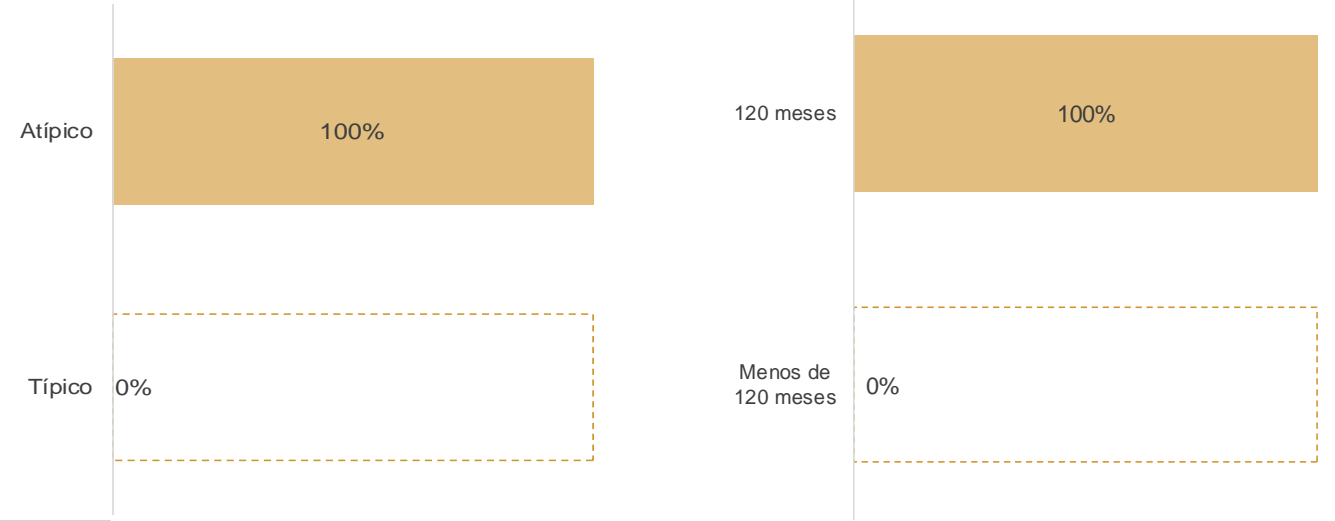
O rendimento auferido no mês equivale a 126,64% do CDI líquido no mesmo período pelo valor patrimonial da cota e 126,58% do CDI líquido pelo valor de mercado da cota.

# Indicadores Operacionais

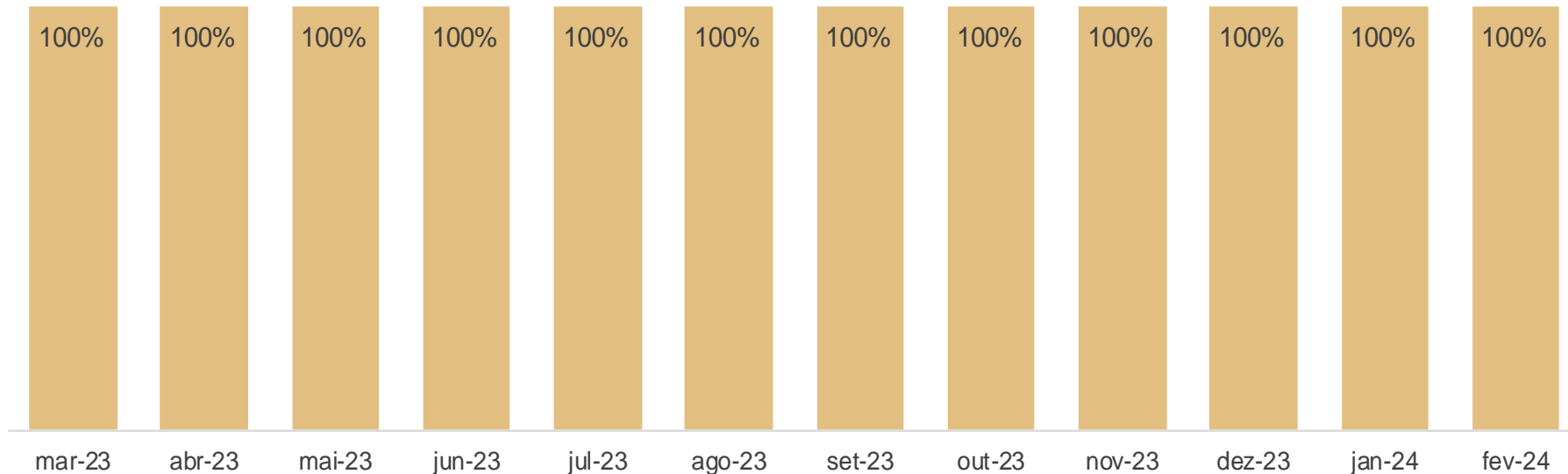
Distribuição das unidades por região (por m<sup>2</sup> de ABL)



Tipo e prazo de vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



# Demonstração de Resultados

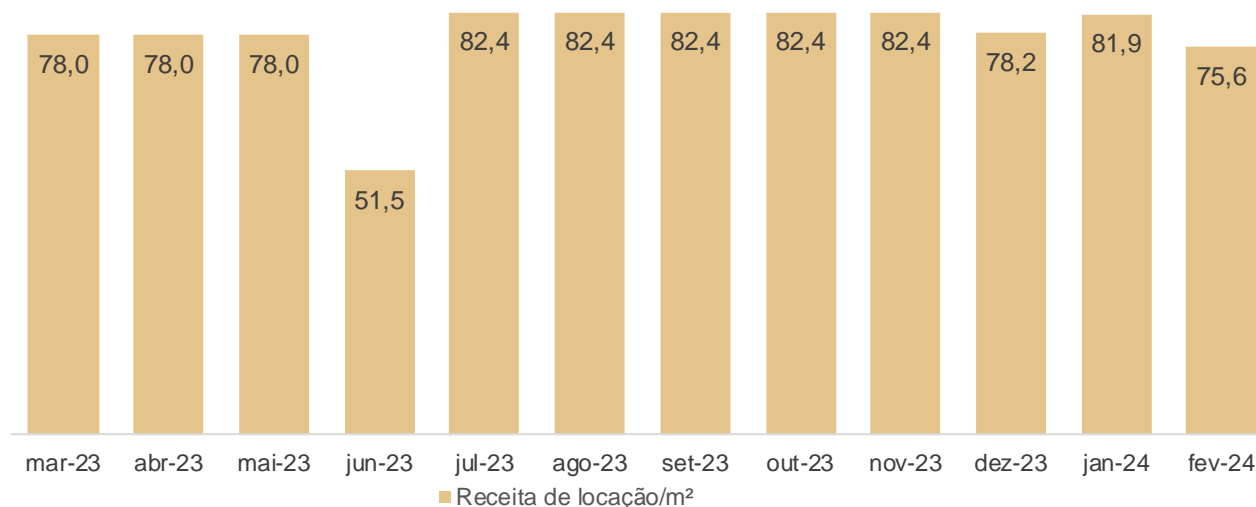
(valores em R\$)

	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional	2.059.205	2.059.096	2.058.333	2.141.054	2.218.341	1.889.290	<b>23.676.153</b>
Locação de lojas	2.055.391	2.055.391	2.055.388	1.951.325	2.043.651	1.886.000	<b>23.277.235</b>
Outras receitas	3.814	3.705	2.945	189.728	174.691	3.290	<b>398.919</b>
Despesas	(77.081)	(75.673)	(110.584)	(81.860)	(71.209)	(124.796)	<b>(1.049.617)</b>
Despesas operacionais	(10.490)	(9.105)	(44.016)	(16.637)	(5.996)	(40.882)	<b>(236.369)</b>
Despesas administrativas	(66.591)	(66.568)	(66.568)	(65.223)	(65.213)	(83.914)	<b>(813.248)</b>
Resultado operacional disponível (Rodí)	1.982.124	1.983.423	1.947.748	2.059.194	2.147.132	1.764.494	<b>22.626.537</b>
Saldo de arredondamentos	1.148	(151)	(2.325)	(224)	2.674	(744)	<b>(584)</b>
Remuneração total distribuída	1.983.272	1.983.272	1.945.423	2.058.969	2.149.806	1.763.749	<b>22.625.953</b>
Remuneração por cota	2,62	2,62	2,57	2,72	2,84	2,33	<b>29,89</b>

## Remuneração

### Receita recebida de locação de unidades por metro quadrado de ABL

(em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)



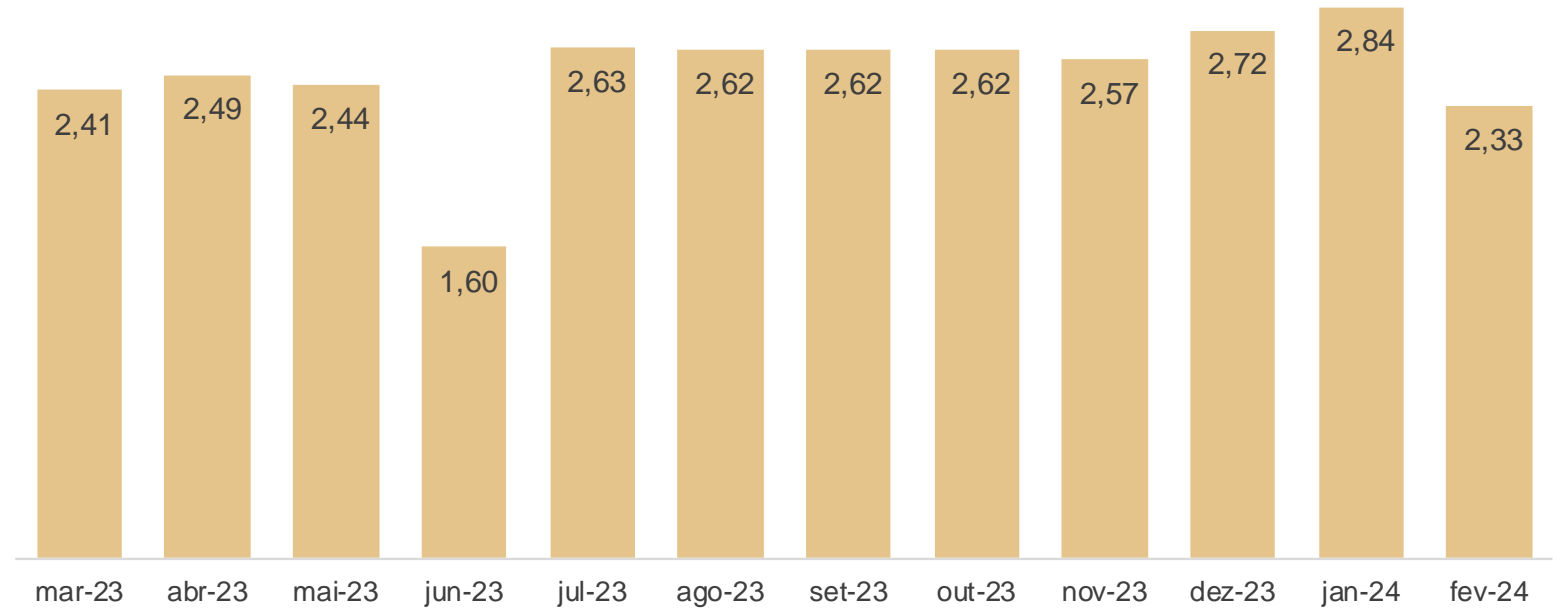
Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total das unidades pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

# Remuneração

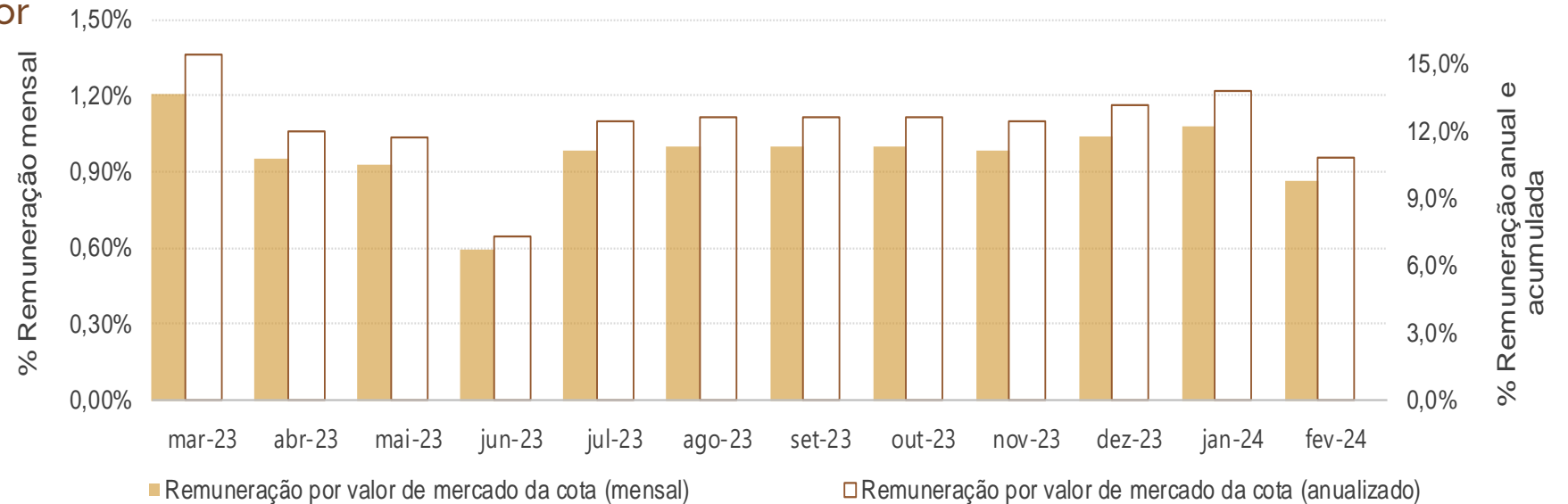
## Remuneração por cota

(em R\$, últimos 12 meses)



## Rentabilidade por cota sobre o valor de mercado mensal e anualizado

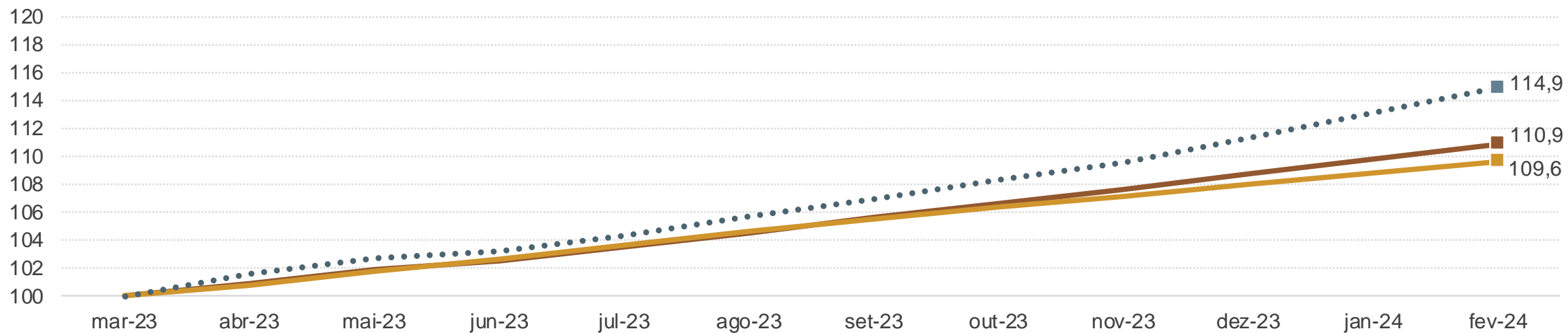
(últimos 12 meses)



# Remuneração

## Rendimento da cota por valor de mercado acumulado comparado em número índice

(últimos 12 meses)



— Índice do Rodi Distribuído — Índice do Rendimento CDI | Líquido de impostos alíquota de 15% | ..... Índice do total return | valorização pelo Ijca

As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mar/23), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI. O índice do total return considera que a valorização dos ativos acompanha a evolução do Ijca.

# Os Ativos



Ana Rosa

Região: Vila Mariana  
ABL: 1.395 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2033  
Índice de reajuste: IPCA



Avenida Brasil

Região: Jardim Paulista  
ABL: 1.200 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2033  
Índice de reajuste: IPCA



Borba Gato

Região: Santo Amaro  
ABL: 5.919 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2033  
Índice de reajuste: IPCA

# Os Ativos



Marselhesa

Região: Vila Mariana  
ABL: 4.509 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2033  
Índice de reajuste: IPCA



Morumbi

Região: Morumbi  
ABL: 5.573 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2033  
Índice de reajuste: IPCA



Tatuapé

Região: Tatuapé  
ABL: 6.356 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2033  
Índice de reajuste: IPCA



# UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de 40 anos criando valor para nossos clientes, com soluções que resultam da sinergia entre o real estate e o mercado financeiro.  
ri@brcapital.com.br

**www.unitas.com.br**

visite e conheça nossos fundos

O regulamento, as atas de assembleias, os editais de convocação, os relatórios anteriores e demais informações podem ser encontrados na página do fundo no nosso site:

[https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,274+Fundo\\_de\\_Investimento\\_Imobiliario\\_TJK.html](https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,274+Fundo_de_Investimento_Imobiliario_TJK.html)

Relação com investidores: [fundos@brcapital.com.br](mailto:fundos@brcapital.com.br)

OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos



UNITAS BR|CAPITAL